



TERAMENAGEMENT  
6, Boulevard Eiffel  
ZA La Verdure  
85170 BELLEVIGNY

Lorraine DONDAINAS

**GEOUEST**

26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON Cedex  
Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax: 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014



**GÉOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE SAINT JEAN DE MONTS

Impasse des Bourlaines

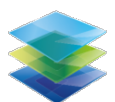
## Lotissement à usage principal d'habitation " Le Josselin "

**PA10 - REGLEMENT**



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
Boîtes aux lettres	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Les toitures	6
c) Les ouvertures	6
d) Les annexes	6
e) Les clôtures	6
2.12. Stationnement des véhicules	8
2.13. Espaces libres et plantations	8
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	8
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>9</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	9
3.2. Servitudes diverses	9
3.3. Taxes	9
3.4. Adhésion aux présentes	9
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	10
3.6. Obligation du permis de construire	10



## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Le Josselin" situé impasse des Bourlaines sur la commune de SAINT JEAN DE MONTS, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles Uc et 1AUc du Plan Local d'urbanisme, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

La construction d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m<sup>2</sup> utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

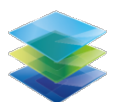
L'opération devra comporter au moins 20% de logements aidés à usage de résidence principale. Les lots concernés seront définis à la vente.

Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par lot.

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera en impasse à partir de l'Impasse des Bourlaines.

Le nombre d'accès est limité à un par lot.



L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les emplacements facultatifs), celle-ci devra tenir compte des coffrets, plantations et aires de stationnement publiques réalisés en bordure de voirie et ce, après accord de l'aménageur.

## 2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Les eaux pluviales en provenance des lots seront gérées à la parcelle, avec surverse autorisée sur les espaces communs du lotissement. Il appartiendra à chaque propriétaire de mettre en œuvre des solutions adaptées à l'infiltration sur place. Le système d'infiltration devra être dimensionné pour des pluies décennales.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune et de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

### **Ordures ménagères**

Le principe de collecte des ordures ménagères (container et autres bacs de tri sélectif), appliqué au lotissement, sera le suivant :

- Pour les lots 1 à 4, 12 à 15, 24 et 25, par présentation le long de la voie du lotissement ;
- Pour les lots 5 à 11, sur l'aire de présentation prévue au Nord de la plateforme de retournement de 18m de diamètre ;
- Pour les 16 à 23, sur l'aire de présentation située en face du lot n°23.

Le tracé et les caractéristiques de la voie principale du lotissement permettant un ramassage en porte à porte, les acquéreurs des lots 1 à 4, 12 à 15, 24 et 25 devront amener leur container, le jour du ramassage et uniquement ce jour en façade de leur lot.

Pour tous les lots, en dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres bacs devront être stockés dans les lots.

### **Boîtes aux lettres**

Le dépôt du courrier et autres publications sera réalisé dans des boîtes aux lettres individuelles mises en place par les propriétaires sur leur lot.

## 2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 25 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1, V2, V3, EV1 et EV2 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement. Ils pourront recevoir suivant les besoins des équipements publics tels qu'un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc.



## 2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant les reculs minimum (zones non constructibles) tels que figurant au plan de composition.

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle, ou être positionnés dans la continuité du bâti, ou être intégrés au bâti.

## 2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite(s) séparative(s) : dans ce cas, s'il s'agit d'une habitation ou d'une construction principale, sa hauteur ne doit pas excéder 4m au droit de la limite ou 5.50m si elle présente un mur pignon. S'il s'agit de la construction d'une annexe, sa hauteur ne doit pas excéder 3m au droit de la limite ou 4m si elle présente un mur pignon ;
- Soit en retrait partiellement ou totalement par rapport aux limites séparatives : dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.

## 2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte...), une distance d'au moins 3m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

## 2.9. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette du projet.

De plus, le coefficient d'imperméabilisation pour le secteur est fixé à 50%.

## 2.10. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m à l'égout des toitures et 9m au faitage (11m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R+1+combles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures lorsque les caractéristiques du projet l'imposent. La hauteur de ces éléments sera limitée à 2m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50m pour les autres éléments.

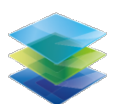
Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum défini au plan de composition permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

## 2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

### **a) Dispositions générales**

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples. Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées au PLU.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que les mas provençaux, chalets de montagne...etc) sont interdits.



Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront conformes aux palettes de couleurs annexées au PLU.

Les extensions de plus de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architectural) que la construction existante à laquelle elles s'adosent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

### **b) Les toitures**

#### **Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :**

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 et 38%. La proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation. Les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs de tuiles doivent être conformes au nuancier annexé au PLU. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

#### **Les toitures en ardoise :**

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie. Elles auront des pentes comprises entre 50% et 100%

#### **Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc...) :**

Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifie. Elles pourront être à une ou deux pentes, ou en terrasses, et devront s'intégrer harmonieusement dans le contexte, et respecter les palettes de couleurs annexées au PLU.

#### **Dans tous les cas :**

A l'exception des constructions en ossatures bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20cm maximum est autorisé.

### **c) Les ouvertures**

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

Les pignons aveugles donnant sur les espaces verts communs et sur la voirie sont interdits, à l'exception des garages et annexes.

### **d) Les annexes**

En dehors des serres et abris de piscines, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20cm maximum est autorisé.

### **e) Les clôtures**

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les clôtures, y compris les pare-vues, devront présenter des couleurs neutres. Les plaques de béton sont interdites.



Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les fondations autres que celles nécessaires au scellement de poteaux sont interdites dans les zones de protection de la végétation existante.

#### **Clôtures en façade de voies ouvertes à la circulation et jusqu'au droit de la façade de la construction**

La clôture sera constituée :

- D'un mur, muret en maçonnerie enduit sur les deux faces, ou mur de pierre d'une hauteur de 1.00m, surmonté d'un dispositif de claire-voie d'une hauteur de 0.70m et doublé ou non d'une haie. L'ensemble ne devra ainsi pas dépasser une hauteur de 1.70m.
- D'un grillage ne devant pas excéder une hauteur de 1.70m et obligatoirement doublé d'une haie.

Les dispositifs à claire-voie doivent être en harmonie avec la construction principale et les abords du terrain (matériaux, couleurs) et demeureront dans des tons discrets.

La haie sera plantée à une distance minimale de 0.50m par rapport à la limite de propriété. Celle-ci sera de préférence composée d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés. Les haies auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les clôtures à l'alignement sur rue devront s'interrompre de façon à aménager une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-12 de ce règlement.

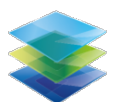
#### **Clôtures en limite séparatives, des espaces verts et à l'angle de deux voies au-delà de la façade de la construction principale**

La clôture sera constituée :

- D'un mur, muret en maçonnerie enduit sur les deux faces, ou mur de pierre pouvant être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 2.00m.  
Les dispositifs à claire-voie doivent être en harmonie avec la construction principale et les abords du terrain (matériaux, couleurs) et demeureront dans des tons discrets.
- D'un grillage ne devant pas excéder une hauteur de 2.00m et obligatoirement doublé d'une haie.

La haie sera plantée à une distance minimale de 0.50m par rapport à la limite de propriété. Celle-ci sera de préférence composée d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés. Les haies auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les dispositifs occultants ou semi-occultants apposés aux grillages doivent être en harmonie avec la construction principale et les abords du terrain (matériaux, couleurs) et demeureront dans des tons discrets. Toute installation de bâche sur les clôtures sera interdite.



### 2.12. Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement. La règle entraînant le plus grand nombre de places de stationnement à réaliser sera retenue.

Ces stationnements seront gérés à la parcelle au moyen d'enclaves privatives non closes de 25m<sup>2</sup> minimum.

### 2.13. Espaces libres et plantations

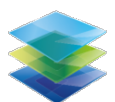
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être paysagés et plantés.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au PLU.

### 2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher maximale de 5010 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Lot 1 à 6, 11, 12, 15 à 19 et 25 : 240 m<sup>2</sup>
- Lot 7 à 10, 13, 14 et 20 à 24 : 150 m<sup>2</sup>





### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

Une association syndicale des copropriétaires sera constituée conformément aux articles R442.7 et R442.8 du code de l'urbanisme. Elle aura la propriété, la gestion et l'entretien des voiries, cheminement piétons et les espaces verts.

La voie de desserte V1 est destinée à être incorporée au domaine public de la commune de SAINT JEAN DE MONTS une fois que le lotissement sera connecté à l'impasse du Josselin au Nord.

En attendant le classement dans le domaine public et la création de l'association syndicale, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et des réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la commune de SAINT JEAN DE MONTS et l'association syndicale des propriétaires qui interviendra après l'obtention par le lotisseur du certificat de conformité.

#### **3.2. Servitudes diverses**

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs des lots n°12, 13, 15 à 25 devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable de la commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

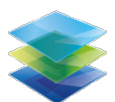
#### **3.3. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la ville de SAINT JEAN DE MONTS à la date de dépôt du permis de construire.

Ceux-ci seront aussi astreints à la participation pour le raccordement à l'assainissement collectif.

#### **3.4. Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.



### 3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

### 3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SAINT JEAN DE MONTS tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

